ГОДИШЕН ДОКЛАД
за 2024 г.

Ръководството на "Парк Индустрия-София Изток" АД, ЕИК 175058901 представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 Декември 2024 година, изготвен в съответствие с действащото търговско, данъчно и счетоводно законодателство и на база Националните счетоводни стандарти за финансови отчети, приети и обнародвани в бр. 3 на Държавен вестник от 2016 година. Основните принципи, методите за отчитане на активите и пасивите и признаването на разходите и приходите са подробно изложени в приложенията към годишния финансов отчет.

I. Финансово състояние и резултати от дейността за 2024 г.

1. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ОСНОВНИ АКЦЕНТИ ЗА 2024 г.

Основната дейност на дружеството е Придобиване, разработване и търговия със земи, изграждане, развитие и управление на недвижими имоти. През 2024 год. дружеството продължава изпълнението на основните си инвестиционни програми, свързани с покупка, продажба и експлоатация на недвижими имоти, вкл. отдаване под наем.

2. ЧОВЕШКИ РЕСУРСИ

Към 31.12.2024 г. общият брой на персонала в дружеството по трудово правоотношение е осемнадесет служители. Изпълнителният директор има сключен договор за управление. Съветът на директорите се състои от трима членове.
Начислените разходи за работни заплати и осигуровки през изтеклата година са в размер на 555 хил. лв. Дружеството спазва трудовото и осигурително законодателство в България и се стреми да осигурява оптимално добри и безопасни условия на труд за персонала.

Съветът на директорите се състои от трима членове, както следва:

- Даниел Георгиев Александров – Председател на СД
- Цветан Иванов Цветанов – Член на СД
- Спас Тошев Шопов – Представляващ/Изпълнителен член на СД

3. АНАЛИЗ НА ПРОДАЖБИТЕ И СТРУКТУРА НА РАЗХОДИТЕ

Дружеството отчита приходи от продажби на услуги в размер на 7 453 хил. лв, приходи от продажба на продукция в размер на 478 хил. лв. и приходи от продажба на стоки в размер на 109 хил. лв.
Като други приходи дружеството отчита 3 949 хил. лв.

Разходите за дейността са свързани основно с функционирането на въведените в експлоатация сгради, както и административни разходи във връзка с управлението и финансирането на дружеството. Финансовите разходи заемат голям дял от общата сума на разходите.

Разходите от оперативна дейност са в размер на 4 612 хил. лв., от които: за външни услуги – 680 хил. лв, разходи за амортизации – 1 810 хил. лв, за възнаграждения и осигуровки общо за 555 хил. лв, за материали – 510 хил. лв., други – 1 057 хил. лв.

Финансовите разходи възлизат на 897 хил. лв.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ

- През 2025 г. Дружеството планира да довърши процедурите, както по преотреждане на собствени терени (земеделски земи), така и процедурите по ПУП-ПР по отношение на поземлените имоти на изток от зоната на „Индустриален Парк София Изток“ в землищата на с. Нови хан.
- Приоритет в дейността на Дружеството през 2025 год. са:
  - Изграждането и отдаването под наем на модерни стелажни складове, без да се подценява продажбата на собствени УПИ.
  - Дейността по пропърти мениджмънт на изградените стелажни складове и обслужващите ги инженерни мрежи.

5. КАПИТАЛОВА СТРУКТУРА

Капиталът на дружеството е 12’333’960 (дванадесет милиона триста тридесет и три хиляди деветстотин и шестдесет) лева и е разпределен в 12’333’960 (дванадесет милиона триста тридесет и три хиляди деветстотин и шестдесет) обикновени поименни акции, с номинална стойност 1.00 (един) лев всяка една и с право на един глас за всяка от тях.

6. ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО

Съгласно изискванията на действащото българско законодателство, ръководството на дружеството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който отчет да дава вярна и честна представа за финансовите му резултати и състоянието на Дружеството към края на съответната година.

Ръководството на "Парк Индустрия-София Изток" АД потвърждава, че последователно е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 Декември 2024 г. е спазен принципът на предпазливост при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството на Дружеството, също така, потвърждава, че се е придържало към действащите НСФОМСП, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

Към 31.12.2024 г. дружеството няма придобити собствени акции.

8. Влиянието на военния конфликт Русия-Украйна

Военният конфликт Русия-Украйна оказа сериозно влияние върху световната икономика.

Цените на енергията и суровините, вкл. на пшеницата и други зърнени култури, се повишиха значително. От началото на военните действия в Украйна поскъпването на природния газ – един от основните енергоизточници за производство на електрическа енергия, е повече от четворно.

Нарастна инфлацията. Прекъснаха се вериги на доставки.
Санкциите срещу Русия оказаха въздействие върху световната икономика и финансовите пазари и предизвикаха значителни странични ефекти и в други държави, в т.ч. и у нас.

Във връзка с гореизложеното и с оглед на динамичността на ситуацията и неясните относно ефекта на наложените санкции и ограничения, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на военния конфликт върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността през 2024 г. ще продължи да наблюдава потенциалните страничните ефекти върху всички икономически отрасли и други държави в региона.

II. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет.

Няма настъпили важни събития след датата на изготвяне на отчета, подлежащи на оповестяване.

III. Предвиждано развитие на дружеството.

Дейността на „Парк Индустрия-София Изток“ се планира в следните основни насоки:

1. Управление на изградените и въведени в експлоатация складови халета, съобразно сключените наемни договори, както и поддръжка на собствената на дружеството обслужваща инфраструктура, съоръжения и инженерни мрежи;
2. Доизграждане на транспортната инфраструктура и инженерни мрежи, обслужващи собствените и отдадените под наем складови халета.
3. Маркетиране и продажба на собствени УПИ;
4. Завършване на процедурите по преотреждане на собствени терени (земеделски земи) и процедурите по въвеждане в регулация на част от ПИ на дружеството.

IV. Финансови показатели на дружеството.

№	Показатели	2024	2023	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Краткотрайни активи	2 566	2 037	529	26%
2	Краткосрочни задължения	4 438	7 767	(3 329)	-43%
3	Краткосрочни вземания	322	714	(392)	-55%
4	Краткосрочни инвестиции	-	-	-	#DIV/0!
5	Парични средства	1 641	743	898	121%
6	Нетни продажби	8 040	8 008	32	0%
7	Дълготрайни материални активи	45 711	45 689	22	0%
8	Материални запаси	603	580	23	4%
9	Всичко активи	58 166	57 755	411	1%
10	Финансов резултат	5 888	2 334	3 554	152%
11	Разходи за лихви	897	885	12	1%
12	Собствен капитал	34 967	29 079	5 888	20%
13	Пасиви	23 199	28 676	(5 477)	-19%
14	Приходи общо	12 020	8 030	3 990	50%
15	Приходи от продажби	8 040	8 008	32	0%

16	Разходи общо	5 509	5 487	22	0%

№	Коефициенти	2024	2023	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0.17	0.08	0.09	110%
2	На активите	0.10	0.04	0.06	150%
3	На пасивите	0.25	0.08	0.17	212%
4	На приходите от продажби	0.73	0.29	0.44	151%
	Ефективност:				
5	На разходите	2.18	1.46	0.72	49%
6	На приходите	0.46	0.68	(0.22)	-33%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	0.58	0.26	0.32	120%
8	Бърза ликвидност	0.44	0.19	0.25	136%
9	Незабавна ликвидност	0.44231636	0.1875885	0.25	136%
10	Касова ликвидност	0.37	0.10	0.27	287%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	1.51	1.01	0.49	49%
12	Задлъжнялост	0.66	0.99	(0.32)	-33%

Изпълнителен директор:
Спас Шопов

гр. София, 28.06.2025 г.